PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

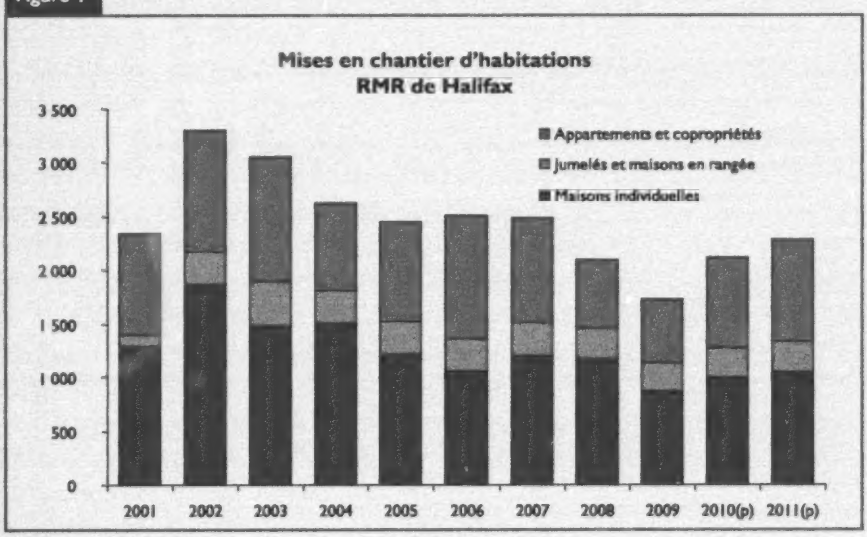
Date de diffusion : printemps 2010

La robustesse de l'emploi et la migration soutiendront le marché de l'habitation

La reprise économique commence à s'affirmer en Nouvelle-Écosse. Selon les prévisions, l'économie devrait prendre 1,7 % d'expansion aussi bien en 2010 qu'en 2011. Les investissements liés au secteur de l'énergie continueront d'alimenter l'emploi dans la province, et ce, malgré les pressions qui s'exercent sur les exportations en raison de la vigueur du dollar canadien.

On peut s'attendre à ce que l'emploi à Halifax se maintienne proche de ses niveaux records, vu que l'économie locale continue de bénéficier d'une forte immigration et du rythme constant des dépenses

Figure 1



Source et prévisions : SCHL

Table des matières

1 La robustesse de l'emploi et la migration soutiendront le marché de l'habitation

2 Les taux hypothécaires

3 La construction résidentielle rebondira en 2010

4 Il se vendra un nombre accru de logements existants en 2010

5 Le taux d'inoccupation restera inchangé en 2010

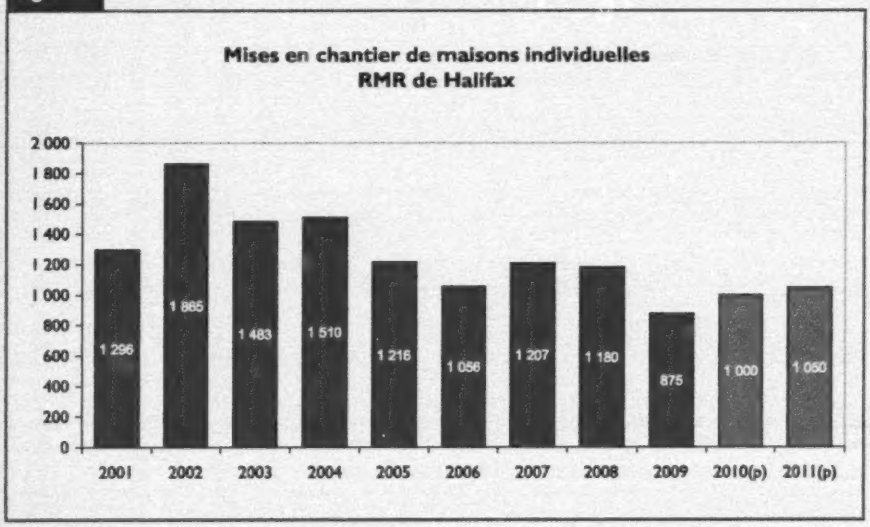
7 Resumé des prévisions

8 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Source et prévisions : SCHL

de consommation. La robustesse de l'emploi, le niveau élevé des salaires et l'afflux dans la ville d'un surcroît d'immigrants soutiendront le marché de l'habitation.

En 2009, le nombre de personnes occupées à Halifax a atteint un nouveau sommet et la rémunération hebdomadaire moyenne a elle aussi grimpé jusqu'à un pic sans précédent. Cette année-là, le niveau d'emploi moyen a progressé d'environ 3 %, tandis que les gains au chapitre des salaires se situaient aux alentours de 6 %. On peut s'attendre à une modeste croissance de l'emploi et des salaires en 2010.

L'emploi est stimulé par l'industrie de la construction, de même que par les secteurs des finances, des assurances et de l'immobilier et par le secteur public. Le secteur des services en général a connu une expansion de près de 3 % durant l'année écoulée, tandis que plusieurs grands chantiers et d'importants contrats militaires ont contribué au dynamisme de l'emploi dans d'autres domaines. Deux secteurs en repli sont ceux de la fabrication et des produits de base, et ils continueront de souffrir de la moindre demande d'exportations comme de la vigueur du dollar canadien.

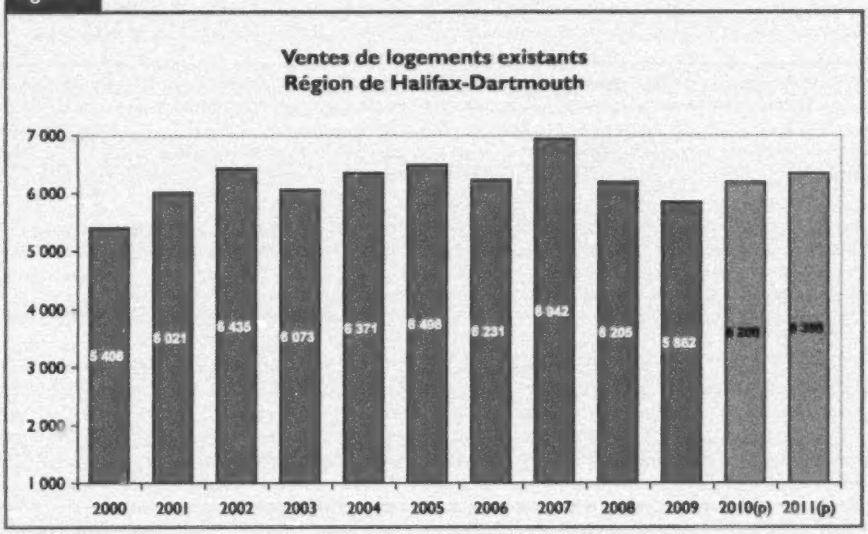
Après une ascension de quelque 6 % en 2009, la rémunération hebdomadaire moyenne devrait demeurer dynamique en 2010. L'an dernier, le salaire annuel moyen a pour la première fois franchi le cap des 39 000 $ à Halifax.

Les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à court terme entament leur ascension durant la seconde moitié de 2010.

Vu que le taux du financement à un jour s'accroîtra sans doute dans les mois à venir, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, en 2010 : le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,6 et 4,8 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer

Figure 3



Sources : Nova Scotia Association of REALTORS® et ACI
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.
Prévisions : SCHL

dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,6 à 7,2 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

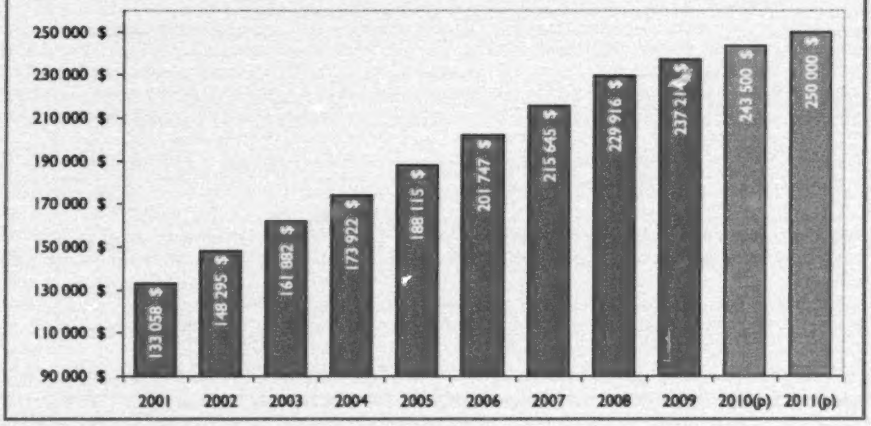
Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La progression des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie devait être plus limitée.

La construction résidentielle rebondira en 2010

La reprise économique se confirmant, la construction résidentielle rebondira de 22 % à Halifax en 2010. Cet essor de l'activité contraste avec les replis de 16 et 17 % observés en 2008 et en 2009, respectivement. Selon les prévisions, les mises en chantier de maisons individuelles progresseront de 14 % cette année, puis de 5 % en 2011. Dans le segment des logements collectifs, l'activité devrait s'accélérer de 30 % cette année et de 10 % en 2011.

Figure 4

Prix de vente moyen des logements existants
Région de Halifax-Dartmouth



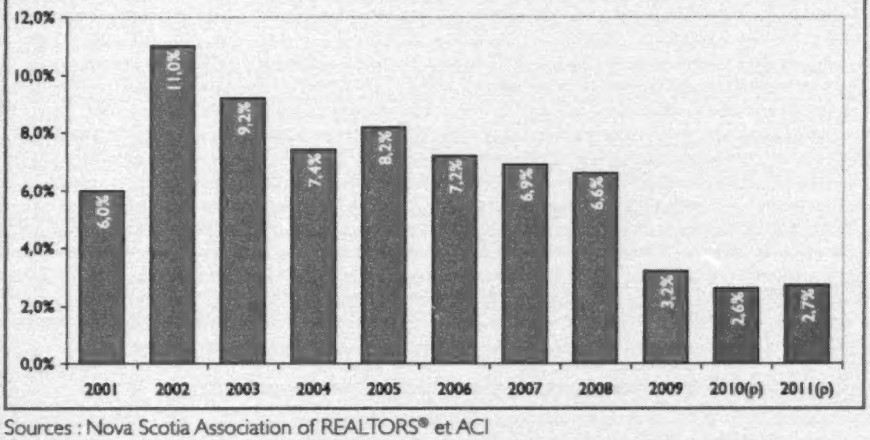
Sources : Nova Scotia Association of REALTORS® et ACI
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.
Prévisions : SCHL

La construction résidentielle est demeurée faible durant les six premiers mois de 2009, avant d'entamer une reprise au cours des six derniers. En milieu d'année, les mises en chantier d'habitations accusaient un retard de 40 % par rapport à 2008, mais elles se sont suffisamment revigorées d'août à décembre pour que le déclin annuel n'ait pas dépassé 17 %.

L'activité du côté des maisons individuelles a donné des signes de faiblesse au début de 2009, mais elle a petit à petit retrouvé de la vigueur durant la seconde moitié de l'année. S'il est vrai que l'affaiblissement de la conjoncture en 2009 a contribué au recul de la demande d'habitations, la tendance baissière touchant les maisons individuelles s'est amorcée avant le ralentissement économique. La production de logements individuels est en diminution constante depuis le boom de la construction en 2002. Le nombre de mises en chantier annuelles enregistré en 2009, soit 875, et les nombres de 1 000 et de 1 050 attendus en 2010 en 2011, respectivement, reflètent un rythme d'activité à son plus lent depuis 1991. Ces chiffres ne sont toutefois pas très inférieurs au dernier creux de 1 056 logements individuels

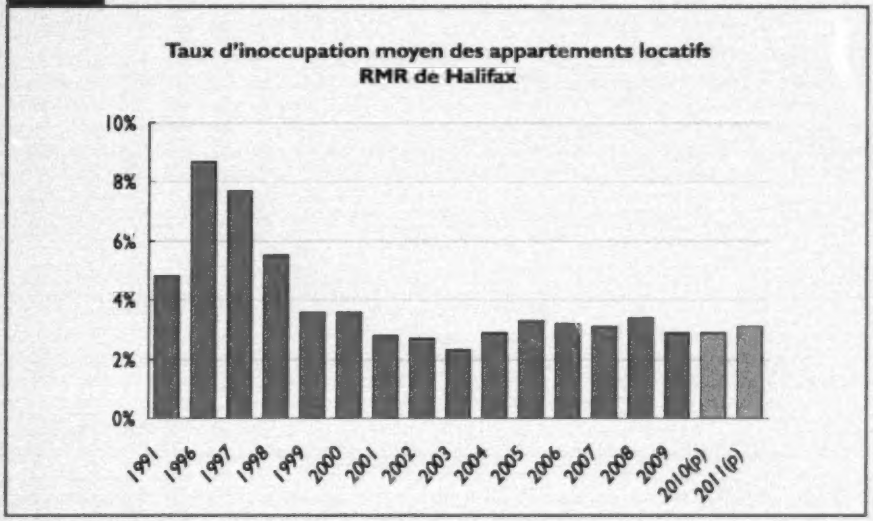
Figure 5

Croissance du prix de vente moyen des logements existants
Région de Halifax-Dartmouth



Sources : Nova Scotia Association of REALTORS® et ACI
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.
Prévisions : SCHL

Figure 6



Source et prévisions : SCHL

commencés en 2006.

En 2009, le prix de vente moyen d'une maison individuelle neuve était d'environ 335 000 $, ce qui, par rapport à 2008, reflète une hausse en glissement annuel de moins de 2 %. En 2009, les logements individuels neufs mis en vente à plus de 300 000 $ représentaient 53 % de l'offre totale; en 2008, cette proportion était de seulement 48 %. Les prix auxquels les habitations se négocient sur le marché du neuf devraient poursuivre leur ascension en 2010 et en 2011 à une allure modérée, comparable à celle de 2009.

Les jumelés et les maisons en rangée sont toujours très populaires à Halifax. Après un fléchissement de tout juste 6,5 % en 2009 (par comparaison au repli de 26 % observé du côté des maisons individuelles), la production de jumelés et de maisons en rangée devrait jouir en 2010 et en 2011 d'une croissance d'environ 4 %.

Le rythme de la construction, particulièrement flasque au début de 2009, a été ranimé à l'automne par la mise en chantier d'un grand nombre d'appartements, ce qui a gonflé les résultats annuels. À la fin de 2008 et au début de 2009, les constructeurs et les investisseurs avaient adopté une position attentiste vis-à-vis du marché, ce qui a retardé la réalisation de divers projets; depuis la fin de 2009, ils ont commencé à sortir peu à peu de leurs retranchements, ce qui ajoute du poids aux perspectives encourageantes pour 2010 et 2011.

On peut s'attendre à ce que les constructeurs, qui n'ont coulé que 599 fondations d'appartements en 2009, accélèrent désormais très nettement la cadence pour en jeter 850 en 2010 et 950 en 2011. Bien que ces chiffres correspondent à des accroissements de 42 et 12 %, respectivement, ils ne reflètent en réalité que l'ajout de trois à cinq immeubles d'appartements à la production annuelle.

À mesure que divers projets se concrétiseront durant la période prévisionnelle, la demande de main-d'œuvre dans tous les métiers de la construction, et en particulier dans les métiers spécialisés, va s'intensifier. En plus des mises en chantier d'habitations attendues, plusieurs chantiers commerciaux prévus dans la ville, visant entre autres la construction de magasins de vente au détail, renforceront aussi la demande de travailleurs.

Dans l'ensemble, la conjoncture économique est favorable à la demande de logements à Halifax. On peut s'attendre à ce que les niveaux d'emploi et de rémunération exceptionnels, de même qu'une migration nette positive, stimulent la demande sur le marché du neuf durant la période visée par les prévisions.

Il se vendra un nombre accru de logements existants en 2010

On assistera à un rebond des ventes de logements existants à Halifax en 2010 et en 2011. Le nombre de ventes enregistrées au MLS® devrait progresser de près de 6 % en 2010, puis s'accroître de 2,4 % en 2011. Le prix moyen des habitations poursuivra sa montée et atteindra environ 243 500 $ en 2010, avant de se hisser à 250 $3 000 $ en 2011.

Le nouvel essor des reventes en 2010 survient après deux années successives d'atténuation de l'activité. L'atonie de l'économie vers la fin de 2008 et en 2009 a freiné les transactions sur le marché de la revente. Le volume de transactions comptabilisées au MLS® a diminué de plus de 10 % en 2008, puis de 5,5 % en 2009. Ces fléchissements n'ont toutefois pas été réguliers sur les douze mois de l'année. Les ventes de logements existants enregistrées de janvier à mai 2009 accusaient un retard de 24 % sur la même période l'année précédente. Au quatrième trimestre de 2009, on a toutefois assisté à un net regain d'activité : le

nombre de logements ayant changé de mains s'est accru de 32 % en glissement annuel.

Les acheteurs potentiels ont profité du fait que le marché leur était favorable et les ventes ont commencé à se redresser au cours des derniers mois de 2009 et au début de 2010. On peut s'attendre à ce que les consommateurs continuent de se prévaloir des conditions favorables du marché et de ce fait, les transactions sur le marché de la revente vont poursuivre leur progression en 2010 et en 2011.

Le nombre de logements en vente sur le marché en mars 2010 était inférieur de 4 % au volume de l'offre observé douze mois plus tôt. Les inscriptions courantes sont toutefois en retrait de près de 17 % en glissement annuel, signe que la cadence des reventes est plus robuste qu'en mars 2009. On peut s'attendre à ce que le niveau des nouvelles inscriptions reste essentiellement stable en 2010.

Le volume des reventes n'égalera pas le record de transactions établi en 2007, année où près de 7 000 logements ont changé de mains dans la municipalité régionale de Halifax (« MRH ») : il devrait dépasser 6 000 en 2010 et atteindre 6 300 en 2011. Bien que la demande deviendra plus forte en 2010 et en 2011, les gains au chapitre des prix seront plus modestes qu'ils ne l'ont été depuis quelques années. De 1999 à 2009, le prix moyen d'un logement existant a affiché une augmentation annuelle moyenne de 7 %. Durant la période visée par les prévisions, la reprise économique devrait redonner un élan aux reventes et la progression des prix devrait s'établir aux alentours de 2,5 à 3 % tant en 2010 qu'en 2011.

Sous l'influence de forces variées, le marché de la revente, jusque-là acheteur, s'est récemment rapproché de son point d'équilibre. L'effet conjugué des niveaux quasi-records de l'emploi et des salaires, du solde migratoire positif et des taux d'intérêt toujours très bas continuera d'attiser l'intérêt que les acheteurs portent aux logements existants, tandis que l'amenuisement des inscriptions courantes et le nouvel essor des transactions avantageront les vendeurs. Une modeste croissance des prix, la multiplication des ventes et la réduction des inscriptions ont rétabli des conditions plus équilibrées sur un marché qui auparavant favorisait les acheteurs.

Le taux d'inoccupation restera inchangé en 2010

Le taux d'inoccupation est monté en 2008 en raison du gonflement de l'offre et descendu en 2009 sous l'effet de l'intensification de la demande. En 2010, il ne devrait guère varier, avant de se relever quelque peu en 2011. Plusieurs facteurs aux influences opposées joueront sur le taux d'inoccupation en 2010. La possibilité d'une hausse du taux d'inoccupation due aux ajouts à l'offre résultant de l'achèvement des ensembles d'habitation en cours de construction sera contrebalancée par le jeu d'une robuste situation de l'emploi et d'un solde migratoire positif, deux sources d'une plus forte demande. En 2011, l'offre accrue d'appartements neufs fera passer le taux d'inoccupation au-dessus de 3 %, à mesure que la demande se déplacera un tant soit peu des unités locatives vers les logements pour propriétaire-occupant.

Le loyer moyen devrait poursuivre son ascension, progressant d'environ 2 % aussi bien en 2010 qu'en 2011 pour se fixer à 900 et 920 $ par mois, respectivement, pour un appartement de deux chambres.

En 2008, une quantité très élevée d'appartements locatifs ont été achevés et mis sur le marché. Cet accroissement de l'offre était dû au grand nombre d'ensembles locatifs qui avaient été commencés en 2006 et 2007 et qui, au fil de leur achèvement et de l'ajout de leurs unités à l'univers locatif, ont fait croître le taux d'inoccupation en 2008.

Durant la première moitié de 2009, le nombre d'appartements neufs mis en location a été identique à celui relevé à la même période en 2008. De juillet à décembre, les achèvements ont été nettement moins nombreux, se repliant de 25 % en glissement annuel. Le recul de l'offre au cours des derniers mois de 2009, de même que la robuste demande de logements locatifs, ont exercé – et continueront en 2010 d'exercer – des pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation.

La demande locative s'est avérée intense en 2009 et elle devrait demeurer forte en 2010. Les flux migratoires avantageux, de même que les niveaux sans précédent de l'emploi et des salaires, appuient la demande visant toutes les catégories d'habitations. Le récent ralentissement économique a toutefois eu pour effet de contenir la demande de logements pour propriétaire-occupant tant sur le marché du neuf que sur celui de l'existant. Les acheteurs potentiels sont restés locataires plus longtemps qu'ils ne l'auraient fait en temps ordinaire, ce qui a étayé la demande locative.

Sur le marché locatif, le lent accroissement de l'offre et la stabilité de la demande annuleront essentiellement leurs effets respectifs, ce qui signifie que le taux d'inoccupation dans la MRH ne bougera guère en 2010. À mesure que la reprise économique se

confirmera, la demande de logements locatifs s'accentuera. Ceci étant dit, parallèlement, la demande deviendra aussi plus vigoureuse du côté des logements pour propriétaire-occupant, vu que des ménages présentement en location envisageront de franchir le pas vers l'accession à la propriété. Cette tendance fera à son tour contrepoids à la demande de logements locatifs et exercera des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation en 2011.

À Halifax, la location reste un mode d'occupation très intéressant, vu que le marché locatif est relativement abordable. Le loyer moyen a progressé moins rapidement que le revenu moyen : il s'ensuit que le marché locatif de Halifax présente toujours un excellent rapport qualité-prix aux locataires et que la demande de logements locatifs est demeurée, et demeurera, robuste. À Halifax, les logements locatifs continueront donc de livrer une âpre concurrence aux appartements en copropriété et aux autres formes d'habitations pour accédant à la propriété.

Résumé des prévisions RMR de Halifax Printemps 2010							
	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	6 945	6 205	5 862	6 200	5,8	6 350	2,4
Inscriptions nouvelles MLS®	10 247	10 710	10 516	10 700	1,7	10 800	0,9
Prix moyens MLS® ($)	215 668	229 916	237 214	243 500	2,6	250 000	2,7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 207	1 180	875	1 000	14,3	1 050	5,0
Logements collectifs	1 282	916	858	1 120	30,5	1 230	9,8
Jumelés	166	108	118	120	1,7	130	8,3
Maisons en rangée	147	169	141	150	6,4	150	0,0
Appartements	969	639	599	850	41,9	950	11,8
Tous types de logement confondus	2 489	2 096	1 733	2 120	22,3	2 280	7,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	332 821	329 765	335 070	339 000	1,2	344 000	1,5
Prix médian ($)							
Logements individuels	305 000	299 900	311 400	315 000	1,2	319 000	1,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5,8	7,9	1,1	1,2	-	1,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,1	3,4	2,9	2,9	0,0	3,1	0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	815	833	877	900	-	920	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	4,23	0,20	5,56	1,34
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	6,20	0,57	7,06	0,86
Nombre annuel d'emplois	208 400	209 400	215 600	217 500	0,9	219 500	0,9
Croissance de l'emploi (%)	1,8	0,5	3,0	0,9	-	0,9	-
Taux de chômage (%)	5,3	5,2	6,4	6,4	-	6,2	-
Migration nette [1]	3 173	3 920	1 800	2 000	11,1	2 200	10,0

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Nova Scotia Association of Realtors, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2009 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

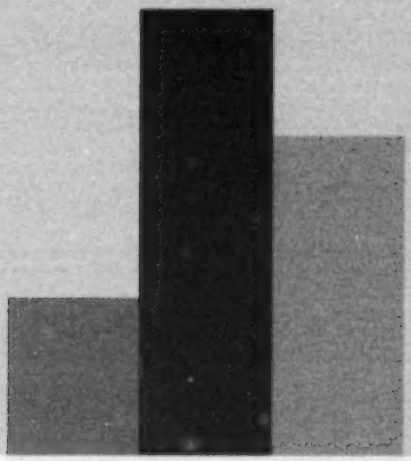
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64269_2010_B01